Die Weiterveräußerung eines vermieteten Grundstücks.

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Doktorwürde

bei der

Juristischen Fakultät der Universität Leipzig

eingereicht von

Hans Uhle,

Referendar in Königstein.

ACAD. LIPS. BAT. BIBL.

Weida i. Th.
Druck von Thomas & Hubert
Spezialdruckerei für Dissertationen
1910.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41545810_0119

Inhaltsverzeichnis.

Seite

Einleitung: Die Aufgabe 5

Erster Teil: Aus dem Wortlaut des § 571 Abs. 1 hervorgehende Verschiedenheiten der Rechtsstellung des veräußernden Grundstücksvermieters im Mietvertrag von derjenigen des weiterveräußernden Grundstückserwerbers 6

I. Weiterveräußerung nach Grundstücksüberlassung an den Mieter:

1. Die Unmöglichkeit entsprechender Anwendung des § 571 Abs. 1 6

2. Die Unmöglichkeit entsprechender Anwendung des § 571 Abs. 2 7

a) Feststellung, daß der erste Erwerber des vermieteten Grundstücks für den zweiten nicht bürgt 7

b) Widerlegung entgegenstehender Ansichten in der Literatur . . 8

c) Praktische Bedenklichkeit der Beschränkung der Bürgenhaftung auf den Vermieter 9

d) Theoretische Bedenklichkeit der Beschränkung der Bürgenhaftung auf den Vermieter 12

3. Vorausverfügungen über den Mietzins durch den Erwerber des vermieteten Grundstücks 13

II. Weiterveräußerung vor Grundstücksüberlassung an den Mieter:

A. bei Erfüllungsübernahme der Mietpflichten seitens des zweiten Erwerbers 14

1. Die Unmöglichkeit entsprechender Anwendung des § 571 Abs. 1 14

2. Die Unmöglichkeit entsprechender Anwendung des § 571 Abs. 2 16

B. ohne Erfüllungsübernahme der Mietpflichten seitens des zweiten Erwerbers 16

III. Belastung des Mietgrundstücks mit dem Mieter den Gebrauch entziehendem Rechte durch den Erwerber 18

Zweiter Teil: Beweis, daß der Wortlaut des § 571 Abs. 1 im Wege sachgemäßer Auslegung korrigiert werden muß 20

Dritter Teil: Aus dem richtiggestellten Sinne des § 571 Abs. 1 hervorgehende Gleichheit der Rechtsstellung des veräußernden Grundstücksvermieters im Mietvertrag und derjenigen des weiterveräußernden Grundstückserwerbers 23

1—10. Die Ergebnisse der korrigierenden Auslegung des § 571 Abs. 1 im einzelnen . . . . . 23—32

Schlußbemerkung: Die Entstehungsursache der Worte „während der Dauer seines Eigentums“ in § 571 Abs. 1 33

Literaturverzeichnis.

1. Burchard, Die Rechtsstellung des Mieters und Pächters im Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsverfahren. In der Zeitschrift für Deutschen Zivilprozeß, 32. Bd., S. 89 ff.
2. Cosack, Lehrbuch des deutschen bürgerlichen Rechts. 3. Aufl. 1901.
3. Crome, System des deutschen bürgerlichen Rechts. 1902. 2. Bd.: Recht der Schuldverhältnisse.
4. Dernburg, Das bürgerliche Recht des Deutschen Reichs und Preußens. 2. Bd.: Die Schuldverhältnisse nach dem Rechte des Deutschen Reichs und Preußens. 2. Abteilung. 1./2. Aufl. 1901.
5. Enneccerus und Lehmann, Das Bürgerliche Recht. 1. Bd., 2. Aufl. 1901.
6. Fischer-Henle, Bürgerliches Gesetzbuch. 7. Aufl. 1906.
7. Fuchs, in Gruchots Beiträgen zur Erläuterung des deutschen Rechts. 50. Bd. S. 171—173.
8. Hellwig, Die Verträge auf Leistung an Dritte. 1899.
9. Koban, Die gesetzliche Bürgschaft der §§ 571 und 1251 des Bürgerlichen Gesetzbuchs für das Deutsche Reich. .1905.
10. Kohler, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts. 2. Bd. 1. Teil: Schuldrecht. 1906.
11. Kuhlenbeck, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. 1899.
12. Meisner, Das Recht der Schuldverhältnisse. 1898.
13. Mittelstein, Die Miete nach dem Rechte des Deutschen Reiches. 1900.
14. Mugdan, Die gesamten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch. 2. Bd.: Die gesamten Materialien zum Recht der Schuldverhältnisse. 1899.
15. Örtmann, Das Recht der Schuldverhältnisse. 2. Aufl. 1906.
16. Planck, Bürgerliches Gesetzbuch. 2. Bd.: Recht der Schuldverhältnisse. 3. Aufl. 1907.
17. Rönnberg, im Archiv für bürgerliches Recht. 17. Bd. S. 72 ff.
18. Romeick, Zur Technik des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Heft 2: Die abgeleitete Schuld. Abschnitt 1: Die abgeleitete Mietschuld. 1902.
19. von Staudinger, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. 2. Bd. 2. Teil. 3./4. Aufl. 1908.
20. Windscheid-Kipp, Lehrbuch des Pandektenrechts. 8. Aufl. 1900.
21. Zimmermann, Die Rechtswirkungen der Veräußerung und der Belastung des vermieteten Grundstücks auf das Mietverhältnis nach deutschem Rechte. 1901.

Einleitung.

Die Aufgabe.

Es wird, vor allem in größeren Städten, häufig vorkommen, daß vermieteter Grundbesitz während der Dauer ein und desselben Mietvertrages nicht nur einmal, sondern zweimal und öfters veräußert wird. Der Fall eines solchen wiederholten Eigentumswechsels bei Mietgrundstücken ist in der vorliegenden Arbeit zum Gegenstand der Erörterung gemacht worden, insoweit jedoch nicht, als die entsprechende Anwendung derjenigen Rechtssätze ohne weiteres unbedenklich erschien, welche im Deutschen Bürgerlichen Gesetzbuche für den Fall der erstmaligen Veräußerung des vermieteten Grundstücks gegeben sind.

So werden nur die Verschiedenheiten, welche nach dem Wortlaut des Gesetzes zwischen der Rechtsstellung des veräußernden ursprünglichen Vermieters und derjenigen des weiterveräußernden Erwerbers obwalten, klargelegt und auf ihren praktischen Wert hin geprüft werden. Das soll in einem ersten Teile der Abhandlung geschehen.

In einem zweiten Teile wird sodann zu beweisen versucht werden, daß der Wortlaut gerade des wichtigsten der den Fall erstmaliger Veräußerung eines Mietgrundstückes regelnden Paragraphen aus Gründen im Gesetze vorhandener Widersprüche keinen der Absicht des Gesetzes entsprechenden Sinn gibt. Infolge der vorzunehmenden korrigierenden Auslegung wird sich ergeben, daß die im ersten Teile dargelegten Abweichungen der Rechtslage bei der Veräußerung von derjenigen bei der Weiterveräußerung geschwunden sind. Dies im einzelnen auszuführen wird die im dritten Teile dieser Abhandlung zu erledigende Aufgabe sein.

Was im folgenden über die Grundstücksmiete gesagt ist, hat nach § 581 Abs. 2 BGB. in vollem Umfang auch für die Grundstückspacht Geltung, da in den die Pacht behandelnden §§ 582—597 Abweichendes nicht bestimmt ist.

Erster Teil.

Aus dem Wortlaut des § 571 Abs. 1. hervorgehende Verschiedenheiten der Rechtsstellung des veräußernden Grundstücksvermieters im Mietvertrag von derjenigen des weiterveräußernden Grundstückserwerbers.

I.

Weiterveräußerung nach Grundstücksüberlassung an den Mieter.

1. Die Unmöglichkeit entsprechender Anwendung des § 571 Abs. 1.

„Wird das vermietete Grundstück nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber an Stelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Verpflichtungen ein." § 571 Abs. 1.

Veräußert der Erwerber das vermietete Grundstück weiter, so hat diese Bestimmung nach der Vorschrift des § 579 Satz 1 entsprechende Anwendung zu finden. Es liegt nahe, als Ergebnis der entsprechenden Anwendung folgenden Satz aufzustellen:

Wird das vermietete Grundstück nach der Überlassung an den Mieter von dem ersten Erwerber an einen Dritten veräußert, so tritt der zweite Erwerber an Stelle des ersten in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Verpflichtungen ein.

Dieses Resultat ist jedoch unmöglich. Der erste Erwerber trat in das Mietverhältnis nur für die Dauer seines Grundstückseigentums ein. § 571 Abs. 1. Nicht auf ihn übergegangen sind danach Rechte und Pflichten aus der Miete, die nach dem Ende seines Eigentums, also zunächst während der Eigentumszeit des zweiten Erwerbers, entstehen. Diese Rechte und Pflichten kann mithin der zweite Erwerber vom ersten — eben weil dieser sie selbst nicht hatte — nicht überkommen.

Sachlich ebenso Planck zu § 579, 1, a.: „Der erste Erwerber scheidet nach § 571 Abs. 1 selbst, wie sich aus den Worten ‚während der Dauer seines Eigentums' ergibt, mit der Weiterveräußerung aus der Vermieterstellung aus, nimmt also in dem Zeitpunkt, in dem der zweite Erwerber Eigentümer wird, keine Stelle in dem Mietverhältnisse mehr ein, in welcher der zweite Erwerber ihn ersetzen könnte".

An wessen Stelle, wenn nicht an diejenige des ersten Erwerbers, soll also der zweite Erwerber in das Mietverhältnis eintreten? An Stelle des Vermieters, antwortet Planck. Er behauptet, es wäre die Bestimmung des § 571 Abs. 1, wie § 579 Satz 1 es will, analog angewendet, wenn der zweite Erwerber ebenso wie der erste an Stelle des Vermieters in die Mietobligation eintritt.

Das ist jedoch keinenfalls eine „entsprechende" Anwendung. Rückt bei der erstmaligen Veräußerung der Erwerber (der erste) in die Stelle des Veräußerers (Vermieters) ein, so ist allein das Entsprechende, wenn auch bei der Weiterveräußerung der Erwerber (der zweite) an die Stelle des Veräußerers (ersten Erwerbers) tritt.

Wie demnach feststeht, soll nach § 579 der zweite Erwerber an Stelle des ersten in das Mietverhältnis eintreten. Das war, wie erörtert, unmöglich. Obwohl § 579 sie fordert, ist eine entsprechende Anwendung des Satzes „Kauf bricht nicht Miete" auf den Fall der Weiterveräußerung doch ausgeschlossen.

Welche Lösung diese Schwierigkeit zu erfahren hat, wird später dargelegt werden.

2. Die Unmöglichkeit entsprechender Anwendung des § 571 Abs. 2.

a.

Erfüllt der erste Erwerber die während der Dauer seines Eigentums am vermieteten Grundstücke sich ergebenden Mietverpflichtungen nicht, so haftet der Vermieter für den vom ersten Erwerber zu ersetzenden Schaden als selbstschuldnerischer Bürge. § 571 Abs. 2 Satz 1.

Auch diese Bestimmung verträgt eine entsprechende Anwendung im Fall der Weiterveräußerung nicht. Der erste Erwerber steht, da er nach § 571 Abs. 1 nur in die während der Dauer seines Grundstückseigentums entstehenden Mietverbindlichkeiten eingetreten war,

nach seiner Eigentumszeit erwachsenden Mietverbindlichkeiten — anders als der Vermieter — völlig fremd gegenüber. Wie käme er also dazu, für die Erfüllung dieser ihn gar nichts angehenden Verpflichtungen zu bürgen! Eine solche Bürgschaftshaftung wäre mit der in § 571 Abs. 1 ausgesprochenen Begrenzung seiner Verpflichtungen durch die Dauer seines Eigentums unvereinbar. Dieselben Erwägungen finden sich in den Protokollen S. 1941, 1942 (Mugdan a. a. O., S. 839.). Deshalb lehnt das Gesetz auch die bürgschaftliche Haftung des ersten Erwerbers ab und zwar dadurch, daß es in § 579 Satz 1 den § 571 Abs. 2 durch Nichtzitieren von der entsprechenden Anwendung auf den Fall der Weiterveräußerung ausschließt. Es ersetzt diese unmögliche bürgschaftliche Haftung des ersten Erwerbers durch eine bürgschaftliche Haftung des Vermieters. § 579 Satz 2.

Klarer konnte § 579 gar nicht sprechen, und so geht die durchaus überwiegende Meinung in der Literatur auch dahin, daß nur der Vermieter und niemals der erste oder ein späterer Erwerber bürgschaftlich hafte.

b)

Abweichende Ansichten vertreten nur Enneccerus einerseits und Koban, dem sich Kohler anschließt, andrerseits.

Nach Enneccerus, a. a. O. Bd. 1 S. 650, haftet bei einer zweitmaligen Veräußerung des vermieteten Grundstücks allein der erste Erwerber als selbstschuldnerischer Bürge, bei einer drittmaligen Grundstücksveräußerung allein der zweite Erwerber, und so fort. Diese Ansicht wird ohne Begründung vorgetragen und findet im Gesetz keine Stütze, bedarf deshalb keiner weiteren Erörterung.

Koban, a. a. O., verteidigt eingehend die Ansicht, daß bei einer zweitmaligen Grundstücksveräußerung nicht nur der Vermieter, wie die allgemeine Meinung lehrt, sondern auch der erste Erwerber für den zweiten Erwerber bürge, bei einer drittmaligen Veräußerung auch der zweite Erwerber für den dritten, usw. Seine Gründe sind hauptsächlich Billigkeitserwägungen. Denn der Umstand, daß die Bürgenhaftung auf den Vermieter beschränkt ist, zeitigt, wie unten noch dargelegt werden wird, höchst ungerechte Ergebnisse. Es ist aber ganz und gar unzulässig, sich, wie Koban es tut, über expressa verba legis aus Billigkeitsgründen hinwegzusetzen.

Recht unüberlegt ist der Versuch Kobans, seine Ansicht auch durch das Gesetz selbst zu stützen. Da der erste Erwerber nach § 571 Abs. 1 an Stelle des Vermieters für die Dauer seines Eigentums in das Mietverhältnis eintrete, stelle er sozusagen den Vermieter vor. Wenn § 579 Satz 2 nun sage, der „Vermieter" bürge für den zweiten Erwerber, so hieße das, der erste Erwerber, der sozusagen den Vermieter repräsentiere, hafte bürgschaftlich. S. 23. Dagegen ist einzuwenden: § 579 Satz 1 sagt, von dem „Erwerber" werde das Grundstück weiterveräußert. Das ist der erste Erwerber. Wenn der neue Erwerber, sagt Satz 2, seine Pflichten nicht erfüllt, so haftet der „Vermieter", nach Koban gleichbedeutend mit erstem Erwerber. Dieser würde also, wenn Koban recht hätte, im ersten Satz von § 579 „Erwerber", im zweiten „Vermieter" genannt. Solche Begriffsvermengung kann man dem Gesetz unmöglich unterstellen.

Daß das Gesetz dem ersten Erwerber eine Bürgschaftspflicht für den zweiten Erwerber gar nicht aufbürden konnte, wenn es ihn in § 571 Abs. 1 nur in die während der Dauer seines Eigentums sich ergebenden Mietrechte und Mietpflichten eintreten läßt, das übersieht Koban überhaupt.

Es ist ihm also der Beweis mißlungen, daß nicht nur den Vermieter eine bürgschaftliche Haftung treffe. Dementsprechend haben seine Ansicht bis auf Kohler, a. a. O. S. 328, alle Schriftsteller abgelehnt. Bis nicht bessere Gründe gebracht werden — und diese zu bringen soll im dritten Teile der Abhandlung (S. 23 ff.) versucht werden — steht fest, daß § 579 nur den Vermieter, keinen späteren Grundstückseigentümer bürgen läßt.

c)

Nachdem festgestellt worden ist, daß § 579 nur dem Vermieter, keinem Erwerber des vermieteten Grundstücks eine gesetzliche Bürgschaftspflicht auferlegt, prüfe man nunmehr die praktischen Ergebnisse dieser festgestellten Regelung.

Zum ersten liegt in ihr eine große Unbilligkeit gegen den Vermieter. Veräußert der erste Erwerber das Mietgrundstück an einen zahlungsunfähigen Mann und erfüllt dieser die ihn treffenden Mietpflichten nicht, so braucht der erste Erwerber dem Mieter für den

entstandenen Schaden nicht aufzukommen. Der Vermieter hingegen muß es, obwohl er auf die Weiterveräußerung an den zahlungsunfähigen zweiten Erwerber keinen Einfluß nehmen konnte. Gerecht wäre es doch, wenn der erste Erwerber die Folgen der von ihm getroffenen Wahl seines Nachfolgers trüge und nicht der an dieser Wahl unbeteiligte Vermieter.

Zum zweiten liegt in der Bestimmung, daß nur den Vermieter und keinen Grundstückserwerber eine gesetzliche Bürgschaftshaftung trifft, eine schwere Benachteiligung des Mieters.

Gesetzt der Fall, der Vermieter hat das vermietete Grundstück veräußert und ist, da der Mieter auf seine Anzeige vom Eigentumsübergang hin nicht für den ersten zulässigen Termin kündigte, weil ihm der Erwerber als durchaus zahlungsfähig bekannt war, von seiner bürgschaftlichen Haftung gemäß § 571 Abs. 2 Satz 2 freigeworden. Veräußert nun der erste Erwerber das Mietgrundstück weiter und ist der zweite Erwerber zahlungsunfähig, so ist der Mieter, obwohl ihm dieser zahlungsunfähige Mann an Stelle des zahlungsfähigen ersten Erwerbers ohne seinen Willen als Schuldner oktroyiert worden ist, doch nur mit seinen Ansprüchen an diesen gewiesen, ohne daß jemand für ihn bürgt, und wird demnach für seine Ansprüche Befriedigung nicht erhalten können.

Anerkannt wird dieses sehr bedauerliche Resultat in der Literatur von Cosack, a. a. O. 2. Bd. S. 290; Crome, a. a. O. S. 571; Dernburg, a. a. O. S. 178; Fuchs, a. a. O.; Planck zu § 579.

Bestritten wird es von Fischer-Henle, a. a. O. zu § 579; Hellwig, a. a. O. S. 436; Kuhlenbeck, a. a. O. zu § 579; Meisner, a. a. O. zu § 579; Mittelstein, a. a. O. S. 274, 291; Örtmann, a. a. O. zu § 579; Rönnberg, a. a. O. S. 85; Staudinger, a. a. O. zu § 579; Windscheid-Kipp, a. a. O. 2. Bd. S. 686; Zimmermann, a. a. O. S. 69.

Diese letzteren Autoren meinen, wenn weder der erste Erwerber noch der Mieter zum ersten möglichen Termin kündigt, so werde damit zwischen ihnen stillschweigend ein neuer Mietvertrag geschlossen, der inhaltlich nur dem zwischen Vermieter und Mieter geschlossenen gleicht. Ob dieser stillschweigende Vertragsabschluß nur anzunehmen ist, wenn der Mieter vom Eigentumsübergang durch Mitteilung

seitens des Vermieters Kenntnis erlangt hat, oder auch bei einer auf anderem Wege erlangten Kenntnis, darüber gehen die Ansichten wieder auseinander; jedenfalls ist die letztere Ansicht richtiger. Infolge dieses stillschweigend abgeschlossenen neuen Vertrags soll die Stellung des ersten Erwerbers im Mietverhältnis, während sie bisher auf Gesetz (§ 571 Abs. 1) beruhte, eine vertragsmäßige geworden sein. Der erste Erwerber wäre Vermieter geworden und bürge dann im Fall einer Weiterveräußerung für den zweiten Erwerber nach § 571 Abs. 2.

Die Annahme eines solchen stillschweigend geschlossenen Mietvertrags dürfte unrichtig sein. Bei ihr erscheint die Bestimmung des § 571 Abs. 2 Satz 2 — von zwei Ausnahmen (vgl. die folgenden beiden Beispiele) abgesehen — überflüssig; denn ist es nicht selbstverständlich, daß der Vermieter von seiner gesetzlichen Bürgschaftshaftung frei wird, sobald der erste Erwerber und der Mieter einen neuen Mietvertrag miteinander abschließen, sei es ausdrücklich oder, wie der eine Teil der Schriftsteller glaubt, deshalb stillschweigend, weil der Mieter nicht baldmöglichst nach erlangter Kenntnis von der Grundstücksveräußerung kündigte? Für Erfüllung solch neuen Mietvertrags kann doch der Vermieter unmöglich bürgschaftlich haften. Da der Gesetzgeber die Haftungsbefreiung des Vermieters in § 571 Abs. 2 Satz 2 ausdrücklich anordnet, kann er sie nicht für selbstverständlich gehalten haben, kann also auch nicht die Annahme eines stillschweigenden Mietvertragsabschlusses, aus der sich die Haftungsbefreiung des Vermieters als selbstverständlich ergeben würde, geteilt haben.

Selbst wenn man aber die Annahme für richtig halten sollte, daß stillschweigend zwischen dem ersten Grundstückserwerber und dem Mieter bei beiderseitigem Nichtkündigen zum ersten möglichen Termin ein neuer Mietvertrag zustande komme, so ist damit das bedauerliche Ergebnis nicht allenthalben vermieden, zu dem man bei Ablehnung der Annahme eines stillschweigenden Mietvertragsabschlusses gelangt. Hierfür zwei Beispiele:

Kann, weil die Kündigungsfristen für beide Teile verschieden bestimmt sind, der erste Erwerber nicht kündigen, wohl aber der Mieter, der es jedoch trotz Anzeige des Vermieters vom Eigentumswechsel nicht baldmöglichst tut, so wird der Vermieter nach § 571 Abs. 2 Satz 2 von seiner Bürgschaftshaftung frei, während ein still-

schweigend geschlossener Mietvertrag zwischen dem Mieter und dem ersten Erwerber nicht angenommen werden kann. Nur wenn beiden Teilen die Kündigung möglich war, kann in ihrem beiderseitigen Unterlassen überhaupt ein stillschweigender Vertragsabschluß gefunden werden. Falls nun der erste Erwerber weiterveräußert, haftet sonach auch er nicht bürgschaftlich. Folglich ist der Mieter mit seinen Ansprüchen allein an einen vielleicht zahlungsunfähigen zweiten Erwerber gewiesen.

Ebenso verhält es sich in folgendem Falle: Zwischen A. und M. ist ein Mietvertrag mit vierteljährlicher beiderseitiger Kündigungsmöglichkeit geschlossen. A. veräußert das Mietgrundstück am 1. Februar an B. und teilt das sofort dem Mieter M. mit. Am 1. März veräußert B. an C. weiter. Am 1. April kündigt M. nicht, da er B. für vertrauenswürdig hält; von der Weiterveräußerung an C. weiß er nichts. A. wird von seiner Bürgschaftshaftung nach § 571 Abs. 2 Satz 2 frei, mit B. kann M. stillschweigend einen neuen Mietvertrag nicht geschlossen haben, da B. am 1. April schon nicht mehr Grundstückseigentümer war. Folglich trifft B. keine Bürgschaftshaftung für C. Dem Mieter ist also C. ohne seinen Willen als neuer Schuldner oktroyiert worden, ohne daß für diesen jemand bürgt.

d)

Hat sich sonach gezeigt, daß der Satz:

„Erfüllt der neue Erwerber die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Verpflichtungen nicht, so haftet der Vermieter dem Mieter nach § 571 Abs. 2"

in seiner praktischen Anwendung sowohl gegen den Vermieter als auch — zum mindesten in gewissen Fällen — gegen den Mieter Unbilligkeiten mit sich bringt, so begegnet er auch theoretisch erheblichen Bedenken und zwar in doppelter Beziehung.

Einmal ist er redaktionell mangelhaft. Er sagt mit den Worten „Erfüllt der neue Erwerber die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Verpflichtungen nicht", dieser habe alle, nicht nur die während seiner Eigentumszeit sich ergebenden zu tragen. Das widerstreitet dem Satz 1 von § 579, dessen Meinung, zusammengehalten mit § 571 Abs. 1 die ist, daß, wie der erste Erwerber, so auch der „neue" nur die während seiner Eigentumszeit erwachsenden Miet-

verbindlichkeiten erfüllen soll. Die Worte „während der Dauer seines Eigentums“ sind also in § 579 Satz 2 vergessen worden.

Wichtiger ist aber folgendes: Für die Erfüllung der dem ersten Erwerber obliegenden Mietpflichten haftet nach § 571 Abs. 2 der Vermieter bürgschaftlich.

Mietpflichten des ersten Erwerbers entstanden aber, da er nur für die Dauer seines Eigentums in sie eingetreten war, nicht mehr nach Verlust seines Eigentums.

Demgemäß können infolge des akzessorischen Charakters der Bürgschaft Bürgschaftspflichten für den Vermieter nicht mehr nach Ende des Eigentums des ersten Erwerbers entstehen.

Und nun sagt § 579 Satz 2, der Vermieter bürge auch für die Erfüllung der nach Weiterveräußerung entstehenden Mietpflichten. Das erscheint widerspruchsvoll.

Nur ein Ausweg wäre denkbar. Man könnte sagen, zwar hätte die Weiterveräußerung die bürgschaftliche Haftung des Vermieters für den ersten Erwerber beendet, nun würde ihm aber durch § 579 Satz 2 eine neue, zweite Bürgschaftshaftung für den zweiten Erwerber aufgebürdet. Dann würde aber der Vermieter, wenn er auch nach § 571 Abs. 2 Satz 2 von seiner Bürgschaftshaftung für den ersten Erwerber frei geworden ist, doch wieder für den zweiten Erwerber bürgen, und hat er sich hiervon nach § 571 Abs. 2 Satz 2 freigemacht, würde er bei einer drittmaligen Grundstücksveräußerung für den dritten Erwerber bürgen, und so fort. Wegen dieser unleidlichen, von der Literatur allgemein abgelehnten Folge aus der Annahme mehrerer selbständiger Bürgschaften des Vermieters ist diese Annahme selbst nicht haltbar. Demnach ist der Widerspruch zwischen § 571 Abs. 2 und § 579 Satz 2 unzweifelhaft.

Auf ihn ist in der Literatur noch nicht aufmerksam gemacht worden. Welche Stellung man zu ihm wird einnehmen müssen, soll später erörtert werden.

3. Vorausverfügungen über den Mietzins durch den Erwerber des vermieteten Grundstücks.

Gewisse Verfügungen des veräußernden Grundstücksvermieters über zukünftige Mietzinse sind nach §§ 573, 574 dem in das Mietverhältnis eingetretenen ersten Erwerber gegenüber wirksam.

Diese Bestimmungen sollen für Vorausverfügungen des weiterveräußernden ersten Erwerbers entsprechende Anwendung finden. § 579 Satz 1.

Das ist durchaus nicht selbstverständlich. Denn der erste Erwerber ist nur in diejenigen Mietrechte eingetreten, die während der Dauer seines Eigentums entstehen. Wie kommt er also dazu, über nach Beendigung seines Eigentums fällig werdende Mietzinse verfügen zu dürfen? Es ist, wie auch Romeick, a. a. O. S. 46, und Hellwig, a. a. O. S. 436, sagen, die statuierte Wirksamkeit von Vorausverfügungen über den Mietzins durch den ersten Erwerber eine Erweiterung seiner Rechte über die Zeit seines Eigentums hinaus, mithin eine Ausnahme von der im § 571 Abs. 1 ausgesprochenen Beschränkung seiner Rechtsstellung auf seine Eigentumsdauer.

II.

Weiterveräußerung vor Grundstücksüberlassung an den Mieter:

A.

bei Erfüllungsübernahme der Mietpflichten seitens des zweiten Erwerbers.

1. Die Unmöglichkeit entsprechender Anwendung des § 571 Abs. 1.

Bei einer Veräußerung des vermieteten Grundstücks vor seiner Überlassung an den Mieter gilt gemäß § 578 dasselbe wie bei einer Veräußerung nach ihr, „wenn der Erwerber dem Vermieter gegenüber die Erfüllung der sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Verpflichtungen übernommen hat". Danach würde bei solcher Grundstücksveräußerung vor Überlassung an den Mieter der erste Erwerber „in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Verpflichtungen" eintreten, wenn er „die Erfüllung der sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Verpflichtungen übernommen hat". Also, um zur Erfüllung der während

seiner Eigentumszeit entstehenden Mietpflichten gehalten zu sein, muß er nach dem Wortlaut des Gesetzes nicht nur diese, sondern viel weitergehende zu erfüllen sich verpflichten. Was er versprochen hat, braucht er nicht zu halten! Offenbar — und es ist dies der zweite derartige Fall — sind die Worte „während der Dauer seines Eigentums" im Nachsatz des § 578 versehentlich ausgelassen worden.

Bei einer Weiterveräußerung vor Grundstücksüberlassung an den Mieter hat § 578 entsprechende Anwendung zu finden. § 579 Satz 1. Es ist demnach zunächst folgende Norm gefordert:

> Hat vor der Überlassung des vermieteten Grundstücks an den Mieter der erste Erwerber das Grundstück an einen Dritten veräußert, so tritt der zweite Erwerber an Stelle des ersten in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Verpflichtungen ein, wenn er dem ersten Erwerber gegenüber die Erfüllung der sich (zu ergänzen: während der Dauer seines Eigentums) aus dem Mietverhältnis ergebenden Verpflichtungen übernommen hat.

Die Forderung des Gesetzes, der zweite Erwerber solle an Stelle des ersten Erwerbers in den Mietvertrag eintreten, ist bereits als undurchführbar dargelegt worden. (Vgl. S. 6.) Ihr läuft ganz parallel die Bestimmung, daß dieser Eintritt im vorliegenden Falle durch eine Erfüllungsübernahme der Mietpflichten gegenüber dem ersten Erwerber vermittelt werde. Warum denn gerade ihm gegenüber? Er steht nach der Weiterveräußerung, ob die Erfüllungsübernahme nun erfolgte oder nicht, gleichermaßen in keinerlei Beziehung zum Mietverhältnis, weil er es selbst nur für die Dauer seines Eigentums überkommen hatte. Ganz anders war der Vermieter bei der erstmaligen Veräußerung daran interessiert, daß der erste Erwerber die Erfüllung der Mietverbindlichkeiten übernahm. Geschah es, so haftete er nur noch als Bürge mit Regreßmöglichkeit gegen den ersten Erwerber, andernfalls aber als Hauptschuldner. Da hatte es einen Sinn, die Erfüllungsübernahme ihm gegenüber zu erklären, weil sie seine Stellung wesentlich beeinflußte. Bei der Weiterveräußerung fehlt diese Bedeutung, es fehlt darum auch an einem Grund, die Erklärung der Übernahme an den ersten Erwerber abgeben zu lassen.

2. Die Unmöglichkeit entsprechender Anwendung des § 571 Abs. 2.

Bei einer vor Grundstücksüberlassung an den Mieter unter Erfüllungsübernahme der Mietpflichten seitens des zweiten Erwerbers erfolgten Weiterveräußerung bürgt für den zweiten Erwerber allein der Vermieter, nicht auch der erste Erwerber — ebenso und aus denselben Gründen wie im Fall der Weiterveräußerung nach Grundstücksüberlassung. (Vgl. S. 8.) Was dort über die praktischen und theoretischen Bedenken, die dieser gesetzlichen Regelung entgegenstehen, gesagt worden ist, gilt ebenso hier.

Zu betonen ist diese Gleichheit beider Fälle nur deshalb, weil sie aus dem Gesetz nicht klar hervorgeht. Denn wenn bei der Weiterveräußerung vor Grundstücksüberlassung an den Mieter § 578 entsprechende Anwendung finden soll, so müßte eigentlich auch der in § 578 zitierte Abs. 2 des § 571 analog angewendet werden. Dann ergäbe sich aber eben eine Bürgschaftshaftung des ersten Erwerbers.

B.

ohne Erfüllungsübernahme der Mietpflichten seitens des zweiten Erwerbers.

Es wird vorkommen, daß zwar der erste Erwerber bei der erstmaligen Veräußerung des vermieteten Grundstücks vor seiner Überlassung an den Mieter die Mietpflichten zu erfüllen versprach und deswegen in den Mietvertrag einrückte, nicht hingegen auch der zweite Erwerber bei einer Weiterveräußerung vor Grundstücksüberlassung an den Mieter. Dann bricht die Weiterveräußerung die Miete. Der zweite Erwerber kann dem Mieter den Einzug wehren. Der Mieter muß Schadenersatz wegen Nichterfüllung des Mietvertrags verlangen können. Aber von wem? Der Vermieter ist als Hauptschuldner ausgeschieden, weil, wie angenommen, der erste Erwerber die Erfüllung der Mietpflichten übernommen hatte. §§ 578, 571 Abs. 1. Der erste Erwerber ist nicht haftbar, weil er nur für die Dauer seines Eigentums in die Mietobligation eingetreten ist und ihn folglich nach Ende seines Eigentums aus dem

Mietvertrag hervorgehende Ansprüche nicht treffen. Und da der zweite Erwerber mangels Erfüllungsübernahme nicht in das Mietverhältnis eingetreten ist, haftet dem Mieter niemand als Hauptschuldner, folglich auch niemand als Bürge: Es ist, falls durch eine vor der Überlassung des vermieteten Grundstücks an den Mieter erfolgte Weiterveräußerung die Miete gebrochen wird, jeder Schadenersatzanspruch des Mieters wegen Nichterfüllung des Mietvertrags ausgeschlossen.

Dieses sehr schlimme Ergebnis hat in der Literatur noch keine Beachtung gefunden. Nur auf einen verwandten, einfacheren Fall haben mehrere Schriftsteller hingewiesen, nämlich den der Dereliktion des vermieteten Grundstücks durch den ersten Erwerber. So Cosack, a. a. O. 2. Bd. S. 285; Dernburg, a. a. O. S. 173 Anm.; Hellwig, a. a. O. S. 435; Romeick, a. a. O. S. 94, 95. Hier wie im soeben besprochenen Fall enden die Beziehungen des ersten Erwerbers zum Mietvertrag — er war nur für die Dauer seines Eigentums in ihn eingetreten —, ohne daß ein Vertreter für ihn in das Mietverhältnis sukzediert, hier bei der Dereliktion, weil kein neuer Grundstückseigentümer existiert, auf den als solchen Mietrechte und Mietpflichten übergehen sollen, dort, weil der zweite Erwerber die den Übergang vermittelnde Erklärung der Erfüllungsübernahme der Mietpflichten nicht abgab. So erkennen die genannten Autoren außer Hellwig, a. a. O. S. 435, an — er nicht aus Gründen seiner (unhaltbaren) Theorie, der Vermieter bleibe trotz Eintritts des Erwerbers in den Mietvertrag und seiner bloß bürgschaftlichen Verpflichtung Subjekt der Mietobligation —, daß der erste Erwerber durch seine Eigentumsaufgabe dem Mieter jeden Schuldner entwindet und haben nur den einen Trost, daß dieser Fall praktisch kaum vorkommen werde. Wird hingegen eine Weiterveräußerung vor Überlassung des Mietgrundstücks an den Mieter ohne Erfüllungsübernahme der Mietpflichten seitens des zweiten Erwerbers nicht häufig genug eintreten können?

Den gleichen Erfolg wie die Dereliktion durch den ersten Erwerber muß übrigens auch der Untergang des ihm gehörenden Grundstücks haben. Brennt z. B. das vermietete Haus ab, so endet mit seinem Eigentum an ihm auch seine Stellung im Mietvertrage.

Ob für alle diese erwähnten Unbilligkeiten nicht doch eine befriedigende Lösung gefunden werden kann, darüber unten S. 23, 24.

III.

Belastung des Mietgrundstücks mit dem Mieter den Gebrauch entziehendem Rechte durch den Erwerber.

Die für die erstmalige Grundstücksveräußerung gegebenen Regeln finden entsprechende Anwendung, wenn der Vermieter das Mietgrundstück mit einem Rechte belastet, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsmäßige Gebrauch entzogen werden würde. §§ 577 Satz 1, 578.

Die Ergebnisse dieser entsprechenden Anwendung sollen ihrerseits wieder analog angewendet werden, wenn der in das Mietverhältnis — eventuell kraft Erfüllungsübernahme der Mietpflichten — eingetretene erste Erwerber das Mietgrundstück mit einem gebrauchentziehenden Rechte nach seiner Überlassung an den Mieter oder vor ihr bei Erfüllungsübernahme der Mietpflichten seitens des Rechtserwerbers belastet. § 579 Satz 1.

Planck bemerkt hierzu, es gelte sinngemäß dasselbe wie bei der Weiterveräußerung. Das dürfte nicht richtig sein. Denn im Gegensatz zur Weiterveräußerung endet bei der Weiterbelastung — wenn man die Belastung des Mietgrundstücks mit einem gebrauchentziehenden Rechte durch den ersten Erwerber so nennen darf — nicht das Grundstückseigentum des ersten Erwerbers. Aus diesem Umstande ergeben sich zwei wesentliche Abweichungen gegenüber der Rechtslage bei der Weiterveräußerung.

Einmal trifft im Fall der Weiterbelastung auch den ersten Erwerber die gesetzliche Bürgschaftshaftung des § 571 Abs. 2. Bei der Weiterveräußerung hatte § 579 eine Bürgschaftshaftung des ersten Erwerbers — wie S. 8 erörtert — allein deshalb ausgeschlossen, weil nach § 571 Abs. 1 für den ersten Erwerber Mietpflichten nur entstehen sollten während der Dauer seines Eigentums, also nicht mehr nach einer Weiterveräußerung. Nach einer Weiterbelastung hingegen ist er noch Eigentümer. Solange er es bleibt,

welcher Grund sollte existieren, ihn nicht bürgschaftlich haften zu lassen? Auch der Wortlaut des § 579 Satz 1 schließt diese Ansicht nicht aus. Es soll § 577, also auch der in ihm zitierte § 571 Abs. 2, entsprechende Anwendung finden, mit anderen Worten, wie der Vermieter z. B. für den Nießbraucher, dessen Recht er bestellt hat, als Bürge haften muß, soll analog der erste Erwerber für denjenigen bürgen, dessen Recht von ihm begründet wurde. Muß er dies, wenigstens solange er Eigentümer ist, so bleibt trotzdem die bürgschaftliche Haftung des Vermieters daneben bestehen, er hätte sich denn von ihr gemäß § 571 Abs. 2 Satz 2 befreit. Für die Erfüllung der Mietpflichten haften also dem Mieter neben einem Hauptschuldner zwei selbstschuldnerische Bürgen. Das freilich nur so lange, als der erste Erwerber Grundstückseigentümer ist. Von dieser Beschränkung wird abzusehen sein, wie später erhellen wird.

Während ferner bei einer Weiterveräußerung vor Überlassung des vermieteten Grundstücks an den Mieter diesem niemand Schadenersatz zu leisten hat, wenn die Miete deshalb gebrochen wurde, weil der zweite Erwerber die Erfüllung der Mietpflichten nicht übernahm (vgl. S. 17), so ist gegensätzlich bei einer Weiterbelastung vor Grundstücksüberlassung, wenn durch sie die Miete gebrochen wurde, der erste Erwerber schadenersatzpflichtig, weil er alle während seiner Eigentumsdauer entstehenden Mietpflichten erfüllen muß und auch noch Grundstückseigentümer geblieben ist. Nur falls ihm das Mietgrundstück zur Zeit, wo die Ansprüche des Mieters wegen Nichterfüllung des Mietvertrages entstehen, nicht mehr gehört, ist er nicht ersatzpflichtig. Von dieser Einschränkung wird gleichfalls abzusehen sein. Vgl. unten S. 30.

Zweiter Teil.

Beweis, daß der Wortlaut des § 571 Abs. 1 im Wege sachgemäßer Auslegung korrigiert werden muß.

Im Bisherigen ist eine Reihe noch ungelöster Schwierigkeiten hervorgetreten. Sie haben, wie sich zeigen wird, insgesamt ein Gemeinsames, und zwar ihren Ursprungspunkt, der darin besteht, daß nach § 571 Abs. 1 der erste Erwerber nicht in die von der Veräußerung an sich ergebenden Mietrechte und Mietpflichten eintritt, sondern nur in diejenigen, die während seiner Eigentumszeit entstehen. Für sie alle soll eine einheitliche Lösung versucht werden durch Beseitigung ihrer einheitlichen Quelle. Es soll bewiesen werden, daß im § 571 Abs. 1 die Worte „während der Dauer seines Eigentums", welche bedeuten „vom Eigentumserwerb an bis zum Ende seines Eigentums", gelesen werden müssen „vom Eigentumserwerb an". Es soll also bewiesen werden, daß sie, soweit sie „bis zum Ende seines Eigentums" besagen, als nichtgeschrieben anzusehen sind.

Das durchschlagende Argument für die Unumgänglichkeit, die fraglichen Worte in dieser Weise zu interpretieren, gewinnt man aus der in § 579 Satz 1 (zusammengehalten mit § 571 Abs. 1) ausgesprochenen Forderung, der zweite Erwerber solle vom ersten die während seiner Eigentumszeit entstehenden Mietrechte ableiten. Vgl. oben S. 7. Sie stehen, wird damit zugleich gesagt, dem ersten Erwerber zu. Denn hätte er sie nicht, so könnte sie der zweite Erwerber nicht von ihm überkommen. § 571 Abs. 1 hingegen sagt, sie ständen ihm nicht zu. Er solle nur in die während, nicht aber auch — was gegensätzlich eben § 579 Satz 1 in nuce sagt — in die nach seiner Eigentumszeit erwachsenden Mietrechte eintreten. So waltet ein offensichtlicher Widerspruch über den Umfang des Eintritts des ersten Erwerbers in das Mietverhältnis ob. Darin

stimmen aber § 571 Abs. 1 und § 579 Satz 1 jedenfalls überein, daß der erste Erwerber überhaupt in Rechte aus dem Mietvertrage von seinem Eigentumserwerb an eingetreten sei.

Zwei sich widersprechende, gleichwertige Normen müssen sich nun gegenseitig aufheben. Das ist sachentsprechend und in der Literatur anerkannt. Z. B. Windscheid-Kipp, a. a. O. 1. Bd. S. 93. Danach heben die den Umfang des Eintritts des ersten Erwerbers in das Mietverhältnis betreffenden gegensätzlichen, als Teile desselben Gesetzbuches gleichwertigen Bestimmungen des § 571 Abs. 1 und des § 579 Satz 1 sich gegenseitig auf. Infolgedessen ist keine Bestimmung darüber getroffen, wenn die vom Vermieter überkommene Rechtsstellung des ersten Erwerbers im Mietverhältnisse endet. Es ist so anzusehen, als sei nur gesagt — worüber § 571 Abs. 1 und § 579 Satz 1 einig sind — der erste Erwerber trete in die sich vom Eigentumserwerb an aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Verpflichtungen ein. Damit sind die Worte „während der Dauer seines Eigentums", soweit sie „bis zum Ende seines Eigentums" bedeuten, aufgehoben.

Das gleiche Ergebnis ist ableitbar aus dem zu dem Widerspruch zwischen § 571 Abs. 1 und § 579 Satz 1 ganz parallel laufenden Widerspruch zwischen § 571 Abs. 2 und § 579 Satz 2 (vgl. S. 13). Gemäß § 571 Abs. 2 entstehen nach Weiterveräußerung keine neuen Bürgschaftspflichten des Vermieters, gemäß § 579 Satz 2 hingegen auch nach Weiterveräußerung. Wieder heben sich die beiden sich widersprechenden gesetzlichen Bestimmungen gegenseitig auf. Bestehen bleibt nur — worin beide Normen übereinstimmen — daß der Vermieter für die Erfüllung der sich von der Veräußerung an aus dem Mietverhältnis ergebenden Verpflichtungen bürgt. Damit ist aber gesagt, daß der erste Erwerber, weil seine Hauptschuld nicht geringeren Umfang haben kann als die für sie bestehende Bürgschaft des Vermieters, in die sich von der Veräußerung an aus dem Mietverhältnis ergebenden Verpflichtungen eingetreten ist, nicht aber nur in diejenigen, die während der Dauer seines Eigentums entstehen.

Das Ergebnis, das hiermit wohl als notwendig und richtig erwiesen ist, hat bisher allein Romeick vertreten. Die Worte „während der Dauer seines Eigentums" in § 571 Abs. 1 seien „zu

sehr premiert" (a. a. O. S. 49), wenn man sie dahin verstehe: vom Eigentumserwerb an bis zum Ende seines Eigentums. Sie könnten nur bedeuten wollen „die zeitliche Abscheidung des Rechts des Erwerbers von dem vorgängigen Rechte des veräußernden Vermieters, nicht aber eine zeitliche Abscheidung zwischen dem Recht des Erwerbers und dem nachfolgenden Recht dessen, an den der Erwerber das vermietete Grundstück etwa weiterveräußert". A. a. O. S. 45, 46. Mit anderen Worten, sie sollen nur bedeuten „vom Eigentumserwerb an". Die andere Hälfte ihrer Bedeutung „bis zum Ende seines Eigentums" wird als nicht vorhanden angesehen.

Romeick begründet seine Ansicht, daß die fraglichen Worte diese ihrer allgemeinen Bedeutung doch zweifellos zuwiderlaufende einschränkende Auslegung erfahren müssen, mit folgenden Worten: „Das Eigentum dauert seiner Natur nach ewig; es ist im Rechtssinne ein reiner Zufall, wenn der Eigentümer weiterveräußert; wie kann ein Gesetz die Weiterveräußerung als rechtsbeschränkende Tatsache von vornherein in Rechnung nehmen?" Das Gesetz kann alles; weil es absurd ist, die Rechtsstellung des ersten Erwerbers im Mietverhältnisse durch die Dauer seines Eigentums zu beschränken, ist nicht schon bewiesen, daß sie nicht in dieser Weise in § 571 Abs. 1 beschränkt werde.

Die durchaus ungenügende Begründung, auf die Romeick seine Ansicht stützt, hat es mit sich gebracht, daß nicht einmal er selbst aus seiner Ansicht praktische Folgerungen abzuleiten unternommen hat. Hier hingegen sollen im folgenden aus der mit anderen, vorher dargelegten Gründen gestützten Auffassung, daß die Worte „während der Dauer seines Eigentums" nur gelesen werden dürfen als „vom Eigentumserwerb an", verschiedene Resultate gewonnen werden.

Dritter Teil.

Aus dem richtiggestellten Sinn des § 571 Abs. 1 hervorgehende Gleichheit der Rechtsstellung des veräußernden Grundstücksvermieters im Mietvertrag und derjenigen des weiterveräußernden Grundstückserwerbers.

1.

Eine erste Konsequenz davon, daß im Fall der Veräußerung des vermieteten Grundstücks der erste Erwerber an Stelle des Vermieters in die sich vom Eigentumserwerb an, nicht aber in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Verpflichtungen eintritt, ist die entsprechende Anwendbarkeit des Satzes „Kauf bricht nicht Miete" im Fall der Weiterveräußerung. Es kann der zweite Erwerber vom ersten die nach der Weiterveräußerung entstehenden Mietrechte und Mietpflichten ableiten, was er nicht konnte, wenn der erste Erwerber selbst nicht diese nach Weiterveräußerung erwachsenden Rechte und Pflichten gehabt hat, weil er nur für die Dauer seines Eigentums in das Mietverhältnis eingetreten war. Vgl. S. 7.

2.

Weiter ist, wenn im Fall der Weiterveräußerung vor Grundstücksüberlassung an den Mieter der zweite Erwerber dem ersten gegenüber nicht die Erfüllung der sich vom Eigentumserwerb an aus dem Mietverhältnis ergebenden Verpflichtungen übernommen hat, wenn also die Miete durch die Weiterveräußerung gebrochen wird, der erste Erwerber dem Mieter für den diesem durch Nichterfüllung des Mietvertrages erwachsenen Schaden ersatzpflichtig. Anders wäre es, wenn der erste Erwerber nur in die sich während seiner Eigentumszeit ergebenden Mietpflichten eingetreten wäre. Vgl. S. 17. So treffen ihn aber die vom Eigentumserwerb an, also auch nach Weiterveräußerung entstehenden Mietverbindlichkeiten, er muß also,

weil ihm der zweite Erwerber diese Pflichten nicht abgenommen hat und weil sie unerfüllt bleiben, dem Mieter Schadenersatz leisten.

3.

In gleicher Weise hat die vorgenommene Berichtigung des Sinns von § 571 Abs. 1 zur Folge, daß der in das Mietverhältnis eingetretene erste Erwerber, wenn er das Mietgrundstück derelinquiert oder wenn es während seiner Eigentumszeit infolge eines von ihm zu vertretenden Umstandes untergeht, ersatzpflichtig ist für denjenigen Schaden, der dem Mieter aus der Nichterfüllung der nach Dereliktion oder Untergang entstehenden Mietpflichten erwachsen ist. Nicht ersatzpflichtig würde der erste Erwerber sein, wenn er nur in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Verpflichtungen eingetreten wäre. Vgl. S. 17.

4.

Während es weiterhin nach dem Buchstaben des § 571 Abs. 1 auffällig erscheinen mußte, daß der erste Erwerber, obwohl er nur in die während seiner Eigentumsdauer entstehenden Mietrechte eingetreten war, trotzdem über die nach Weiterveräußerung fällig werdenden Mietzinsforderungen, also über fremde Rechte verfügen konnte (vgl. S. 14), kann darin nach Vornahme der fraglichen Sinnberichtigung des § 571 Abs. 1 eine Ausnahmebestimmung nicht mehr gefunden werden. Ist die Rechtsstellung des ersten Erwerbers im Mietverhältnisse ebensowenig wie die des Vermieters durch die Zeit seines Grundstückseigentums beschränkt, so ist es ganz natürlich, daß er ebenso wie der Vermieter auch über nach Verlust seines Eigentums entstehende Mietzinsforderungen verfügen darf.

5.

Eine weitere Konsequenz der richtigen Auslegung des § 571 Abs. 1 zeigt sich darin, daß der S. 13 erörterte Widerspruch zwischen § 571 Abs. 2 und § 579 Satz 2 behoben ist. Da nach § 571 Abs. 2 der Vermieter für die Erfüllung der dem ersten Erwerber obliegenden Mietpflichten zu bürgen hat, so bedeutet das, falls dem ersten Erwerber nur die Erfüllung der während seiner

Eigentumszeit entstehenden Mietpflichten obliegt, daß Bürgschaftspflichten für den Vermieter nur während der Eigentumszeit des ersten Erwerbes, nicht mehr nach Weiterveräußerung, entstehen können. Falls jedoch — was als das Richtige zu gelten hat — der erste Erwerber in die sich vom Eigentumserwerb an aus dem Mietverhältnis ergebenden Verpflichtungen eintritt, so hat der Vermieter, da er eben für die Erfüllung der dem ersten Erwerber obliegenden Mietpflichten bürgen soll, für Erfüllung der sich vom Eigentumserwerb des ersten Erwerbers an ergebenden Mietpflichten zu bürgen. Seine Bürgschaftshaftung endet also nicht mit einer Weiterveräußerung. Dasselbe sagt aber § 579 Satz 2. Mithin widerspricht er nicht mehr dem § 571 Abs. 2.

6.

Es ist früher erörtert worden, wie höchst unbillig einerseits gegenüber dem Mieter, andrerseits gegenüber dem Vermieter die Bestimmung des § 579 ist, daß die gesetzliche Bürgschaftshaftung des § 571 Abs. 2 nur den Vermieter trifft, während der weiterveräußernde erste Erwerber dem Mieter nicht bürgschaftlich haftet, wenn sein Nachmann im Mietverhältnis die Mietpflichten nicht erfüllt. Die Beseitigung dieser unbilligen Bestimmung ist eins der wichtigsten Resultate aus der vorgenommenen Berichtigung des § 571 Abs. 1.

Daß die gesetzliche Bürgschaftshaftung durch § 579 Satz 2 nicht auch dem ersten Erwerber auferlegt wird, ist nichts als eine selbstverständliche Schlußfolgerung daraus, daß der erste Erwerber nach dem Wortlaut des § 571 Abs. 1 nur in die während der Zeit seines Grundstückseigentums erwachsenden Mietpflichten eingetreten ist. Denn in solchem Falle ist es nicht möglich, den ersten Erwerber, wenn auch bloß bürgschaftlich, für die Erfüllung der nach der Zeit seines Grundstückseigentums entstehenden Mietpflichten haften zu lassen. Vgl. S. 8.

§ 579 Satz 2 soll also — was auch die zweite Kommission ausgesprochen hat — nichts Neues bestimmen, sondern nur verdeutlichen, was aus den Worten „während der Dauer seines Eigentums“ in § 571 Abs. 1 von selbst folgt. Nur weil diese Folge in der Praxis voraussichtlich leicht übersehen werden würde, sprach man sie noch einmal ausdrücklich aus.

Ist also die Bestimmung des § 579 Satz 2 eine bloße Konsequenz davon, daß der erste Erwerber nach dem Buchstaben des § 571 Abs. 1 nicht in die nach seiner Eigentumszeit entstehenden Mietverbindlichkeiten eingetreten ist, so ist sie in ihrer Existenz davon abhängig, daß der Buchstabe des § 571 Abs. 1 auch dem Willen des Gesetzes entspricht. Da dies nicht der Fall ist, ist § 579 Satz 2 als nichtgeschrieben anzusehen, und die entsprechende Anwendbarkeit des § 571 Abs. 2 im Fall der Weiterveräußerung muß als nicht mehr durch § 579 Satz 1 (Nichtzitieren des § 571 Abs. 2) ausgeschlossen betrachtet werden.

Vielmehr haftet der erste Erwerber, wenn der zweite Erwerber die ihm obliegenden Mietpflichten nicht erfüllt, für den vom zweiten Erwerber zu ersetzenden Schaden als selbstschuldnerischer Bürge.

Wenn der Vermieter von seiner Bürgschaftshaftung gemäß § 571 Abs. 2 Satz 2 freigeworden ist, weil der Mieter auf seine Anzeige vom Eigentumsübergang hin nicht baldmöglichst kündigte, da ihm der erste Erwerber vertrauenswürdig schien, so bürgt nunmehr bei Weiterveräußerung für den zweiten Erwerber immer noch der erste, in den der Mieter Vertrauen gesetzt hatte. Das ungerechte Resultat, daß dem Mieter der zweite Erwerber als alleiniger Schuldner oktroyiert wird (vgl. S. 10.), ist beseitigt.

Nur dann bürgt auch der erste Erwerber nicht mehr für den zweiten, wenn er dem Mieter die Weiterveräußerung mitgeteilt und der Mieter daraufhin das Mietverhältnis nicht für den ersten Termin gekündigt hat, für den die Kündigung zulässig war. (Satz 2 von § 571 Abs. 2 analog angewendet.)

Sollte die Lage so sein, daß der erste Erwerber dem Mieter die Weiterveräußerung mitgeteilt hat, ohne daß daraufhin der Mieter baldmöglichst kündigte, während der Vermieter dem Mieter die erstmalige Veräußerung nicht mitgeteilt hat, so wird nicht nur der erste Erwerber von seiner Bürgschaftshaftung frei, sondern gleichzeitig auch der Vermieter von der seinigen. Es haftet dann also nur der zweite Erwerber als Hauptschuldner. Der Grund hierfür ist — worüber alsbald Näheres gesagt werden wird — daß der Vermieter nur Nachbürge des ersten Erwerbers ist, infolgedessen auch nur soweit bürgt, als der erste Erwerber haftet, also nach Erlöschen

jeder Verpflichtung des ersten Erwerbers infolge Nichtkündigens des Mieters zum erstmöglichen Termin auch seinerseits frei wird.

Schließlich ist es möglich, daß dem Mieter weder der Vermieter die Veräußerung noch der erste Erwerber die Weiterveräußerung mitgeteilt haben. Dann hat der Mieter zwei selbstschuldnerische Bürgen und den zweiten Erwerber als Hauptschuldner. Im Fall einer drittmaligen Veräußerung des vermieteten Grundstücks während der Dauer desselben Mietvertrags existieren entsprechend drei selbstschuldnerische Bürgen, und so fort.

Diese mehreren Bürgen bürgen nicht für dieselbe Verbindlichkeit, sind also nicht Mitbürgen. Denn bei vertragsmäßigem Wechsel des Schuldners einer Verbindlichkeit (Schuldübernahme) erlischt eine für den alten Schuldner bestehende Bürgschaft. § 418. Entsprechenderweise muß bei Schuldnerwechsel kraft Gesetzes die für den alten Schuldner bestehende Bürgschaft erlöschen. Die Bürgschaft des Vermieters, die vor der Weiterveräußerung für den ersten Erwerber bestand, kann demnach nicht auch für den zweiten Erwerber bestehen, der kraft Gesetzes an Stelle des ersten Erwerbers als Schuldner in das Mietverhältnis eingetreten ist. Für den zweiten Erwerber kann also nur der erste Erwerber und nicht auch der Vermieter bürgen. Beide bürgen sonach nicht für denselben Hauptschuldner, sind also nicht Mitbürgen. Da die Bürgschaft des Vermieters auch nach Weiterveräußerung noch fortdauert, kann sie nur für diejenigen Verbindlichkeiten des ersten Erwerbers aus dem Mietverhältnisse bestehen, die ihm noch nach Weiterveräußerung obliegen. Das ist aber die Pflicht des ersten Erwerbers, für den zweiten Erwerber zu bürgen. Der Vermieter bürgt demgemäß nach Weiterveräußerung für einen Bürgen, nicht für einen Hauptschuldner des Mieters. Den Bürgen für einen Bürgen nennt man allgemein Nach- oder Afterbürgen; der Vermieter ist also bis zur Weiterveräußerung selbstschuldnerischer Bürge, nach ihr hingegen selbstschuldnerischer Nachbürge für den ersten Erwerber. Nicht ist er aber nach Weiterveräußerung Mitbürge neben dem ersten Erwerber für den zweiten Erwerber als den Hauptschuldner. Entsprechend ist der erste Erwerber vor der drittmaligen Grundstücksveräußerung selbstschuldnerischer Bürge, nach ihr selbstschuldnerischer Afterbürge für den zweiten Erwerber, und so fort.

Erfüllt also der zweite Erwerber des Mietgrundstücks als der Hauptschuldner der Mietpflichten diese nicht, so kann der Mieter auf Schadenersatz wegen Nichterfüllung nach freier Wahl gegen den zweiten Erwerber als Hauptschuldner oder gegen den ersten Erwerber als Bürgen oder gegen den Vermieter als Nachbürgen klagen. Die Einrede der Vorausklage steht weder dem ersten Erwerber noch dem Vermieter zu. Im Verhältnis der beiden Bürgen gegenüber dem Mieter ist die Sachlage also keine andere als wenn sie Mitbürgen wären.

Von Wichtigkeit hingegen ist der Umstand, daß die mehreren Bürgen nicht Mitbürgen sind, für den Regreß zwischen ihnen. Wären Vermieter und erster Erwerber Mitbürgen, so könnte derjenige von ihnen, der dem Mieter Schadenersatz wegen Nichterfüllung der Mietpflichten seitens des zweiten Erwerbers geleistet hat, vom andern nur die Hälfte des geleisteten Ersatzes erstattet verlangen. §§ 774, 426. Vermieter und erster Erwerber hätten also, wenn vom zweiten Erwerber Ersatz nicht zu erlangen ist, den Schaden zu gleichen Teilen zu tragen.

Anders steht es, wenn der Vermieter, wie es tatsächlich der Fall ist, nur Nachbürge des ersten Erwerbers ist. Denn bürgt jemand für einen Bürgen, so ist für ihn, den Nachbürgen, der erste Bürge der Hauptschuldner. Das ist in der Literatur als der Natur der Sache entsprechend allgemein anerkannt, z. B. Crome, a. a. O. S. 873, Windscheid-Kipp, a. a. O. 2. Bd. S. 1032. So ist für den nachbürgschaftlich haftenden Vermieter der bürgschaftlich haftende erste Erwerber der Hauptschuldner. Hat der Vermieter daher dem Mieter Schadenersatz leisten müssen, weil der zweite Erwerber seine Mietpflichten nicht erfüllte, so kann er vom ersten Erwerber volle Erstattung dieser Ersatzleistung fordern. Andrerseits kann der erste Erwerber, wenn er den Mieter befriedigte, den Vermieter, seinen Nachbürgen, nicht in Anspruch nehmen. Es trägt also der erste Erwerber, wenn er vom zweiten Ersatz nicht erlangen kann, den Schaden allein.

Und das ist allein gerecht. Der erste Erwerber darf den daraus entstehenden Schaden, daß der von ihm ausgewählte zahlungsunfähige zweite Erwerber seine Mietpflichten nicht erfüllt, nicht zur

Hälfte abwälzen können auf den Mieter, der an dieser Weiterveräußerung unbeteiligt war.

Sonst könnte der erste Erwerber auch durch die Weiterveräußerung an einen insolventen zweiten Erwerber die Lage des Vermieters verschlechtern. Denn erfüllte er selbst vor Weiterveräußerung als der Hauptschuldner des Mietvertrages seine Mietpflichten nicht, so konnte der Vermieter von ihm vollen Ersatz nach § 774 fordern, wenn er als sein Bürge dem Mieter Schadenersatz wegen Nichterfüllung der Mietpflichten geleistet hatte, und konnte diesen Ersatzanspruch auch realisieren, wenn er so vorsichtig war, zum ersten Erwerber einen zahlungsfähigen Mann auszuwählen. Den entstandnen Schaden trug also der erste Erwerber allein. Er trüge ihn aber nur zur Hälfte, wenn er an eine zahlungsunfähige Person weiterveräußerte, die die Mietpflichten nicht erfüllte, und wenn der Vermieter Mitbürge neben ihm, nicht aber sein Nachbürge wäre. Daß aber in dieser Weise der erste Erwerber auf die Lage des Vermieters verschlechternd einwirken könnte, erscheint unerträglich, und so stellt sich auch vom praktischen Gesichtspunkt aus allein die Annahme einer Nachbürgschaft des Vermieters und nicht die einer Mitbürgschaft neben dem ersten Erwerber als richtig dar.

7.

Der Fall der Weiterveräußerung und derjenige der Weiterbelastung eines vermieteten Grundstücks unterscheiden sich dadurch, daß bei jener der erste Erwerber sein Grundstückseigentum verliert, bei dieser hingegen Eigentümer bleibt. Wenn die Rechtsstellung des ersten Erwerbers im Mietvertrag durch die Dauer seines Eigentums beschränkt ist, treten infolgedessen zwischen beiden Fällen Verschiedenheiten bezüglich der Stellung des ersten Erwerbers im Mietverhältnis zutage. Vgl. S. 19. Steht aber der erste Erwerber gemäß der vorgenommenen Berichtigung des Sinns von § 571 Abs. 1 im Mietvertrag unabhängig vom Fortbestand seines Grundstückseigentums, so zeigen sich diese Abweichungen nicht mehr.

Sonach bürgt, wie der weiterveräußernde erste Erwerber für den zweiten Erwerber, der weiterbelastende erste Erwerber für denjenigen, dem er ein dem Mieter den Gebrauch entziehendes Recht eingeräumt hat, und zwar, weil er nicht nur in die während der

Dauer seines Eigentums entstehenden Mietpflichten eingetreten ist, auch nach Beendigung seines Eigentums.

Und ferner hat der erste Erwerber, der vor Grundstücksüberlassung an den Mieter einem Dritten ein gebrauchentziehendes Recht am Mietgrundstück einräumt, ohne daß dieser die Mietpflichten zu erfüllen verspricht, sodaß also die Miete gebrochen wird, dem Mieter Schadenersatz wegen Nichterfüllung des Mietvertrags ohne Rücksicht darauf zu leisten, ob er zur Zeit des Entstehens der Schadenersatzansprüche des Mieters noch Grundstückseigentümer ist. Denn er ist nicht nur in die während der Dauer seines Eigentums, sondern in die vom Eigentumserwerb an entstehenden Mietverbindlichkeiten eingetreten.

8.

Wenn § 572 Satz 1 lautet:

„Hat der Mieter des vermieteten Grundstücks dem Vermieter für die Erfüllung seiner Verpflichtungen Sicherheit geleistet, so tritt der Erwerber in die dadurch begründeten Rechte ein“,

so ist diese Formulierung richtig, falls der erste Erwerber entsprechend dem Sinn des § 571 Abs. 1 schlechthin in die (sich vom Eigentumserwerb an ergebenden) Mietrechte eingetreten ist. Ist er aber gemäß dem Buchstaben des § 571 Abs. 1 in die während der Dauer seines Eigentums entstehenden Mietrechte eingetreten, so kann er selbstverständlich nicht in die zu diesen Mietrechten akzessorischen Rechte aus einer vom Mieter bestellten Sicherheit vom Eigentumserwerb an, also in weiterem Umfang sukzedieren als in die Mietrechte selbst. Mithin wird durch die korrigierende Auslegung des § 571 Abs. 1 eine ohne sie erforderliche redaktionelle Verbesserung des § 572 überflüssig.

Nun harmoniert auch, falls die vom Mieter geleistete Sicherheit in einem Pfandrecht besteht, § 572 mit § 1250. Wie im Fall der Abtretung einer durch Pfand gesicherten Forderung das Pfandrecht auf den Zessionar von der Zession an übergeht (§ 1250, Abs. 1 Satz 1), so geht hier das Pfandrecht auf den ersten Erwerber von seinem Eintritt in den Mietvertrag an über und nicht nur für die Dauer seines Eigentums. So gilt nun auch das, was im Fall der erstmaligen oder wiederholten Zession bezüglich der Rechte und

Pflichten des ersten oder ferneren Zessionars aus dem für die Forderung bestehenden Pfandrechte gilt, in entsprechender Weise im Fall der erstmaligen oder wiederholten Grundstücksveräußerung für die Rechte und Pflichten des ersten oder ferneren Grundstückserwerbers aus einem vom Mieter für seine Verpflichtungen bestellten Pfandrechte. (Siehe besonders § 1251 Abs. 2.).

9.

Dem Fall der Veräußerung eines vermieteten Grundstücks nach seiner Überlassung an den Mieter sind sowohl im Bürgerlichen Gesetzbuche als auch anderweit ähnliche Fälle gleichgestellt worden. So hat § 571 BGB. entsprechende Anwendung zu finden, wenn:

1. Der Nießbraucher eines Grundstücks dieses über die Dauer seines Nießbrauchsrechtes hinaus vermietet hat. § 1056.

2. Der Erbbauberechtigte das Grundstück über die Dauer des Erbbaurechtes hinaus vermietet hat. § 1017.

3. Der Ehemann beim Güterstand der Verwaltungs-, Errungenschafts- oder Fahrnisgemeinschaft ein zum eingebrachten Gut der Frau gehörendes Grundstück über die Dauer seines Verwaltungs- und Nutznießungsrechts hinaus vermietet hat. §§ 1423, 1546 Abs. 3, 1550 Abs. 2.

4. Der Vater beziehentlich die Mutter kraft des elterlichen Nutznießungsrechts am unfreien Kindesvermögen ein zu diesem Vermögen gehörendes Grundstück über die Dauer der Nutznießung hinaus vermietet hat. §§ 1663 Abs. 1, 1684 ff.

5. Der Vorerbe ein zur Erbschaft gehörendes Grundstück über den Eintritt des Falles der Nacherbfolge hinaus vermietet hat. § 2135.

6. Der Familienanwartschaftsbesitzer ein Fideikommißgrundstück über die Dauer seines Eigentums hinaus vermietet hat. Z. B. § 84 des Sächs. Gesetzes über Familienanwartschaften vom 7. Juli 1900.

7. Der Vermieter das Grundstück über den Zeitpunkt des Zuschlags in einem gegen ihn stattfindenden Zwangsversteigerungsverfahren hinaus vermietet hat. § 57 ZVG.

8. Der Vermieter das Grundstück über den Zeitpunkt einer freiwilligen, vom Konkursverwalter in einem gegen ihn stattfindenden Konkursverfahren vorgenommenen, Veräußerung hinaus vermietet hat. § 21 Abs. 3 KO.

Wie der erste Erwerber im Fall des § 571, Abs. 1, so tritt in allen diesen Fällen derjenige, der in den Mietvertrag eintritt (z. B. Nacherbe, Ersteher in der Zwangsversteigerung), in ihn nicht nur, wie aus dem bloßen Wortlaut des § 571 Abs. 1 hervorgehen würde, bis zum Ende seines Eigentums ein.

Aus der Berichtigung des Sinns von § 571 Abs. 1 ergeben sich daher in allen diesen Fällen in entsprechender Weise die aus ihr im Fall der Weiterveräußerung resultierenden Konsequenzen (ausgenommen die unter 2 und 7 besprochenen), wenn derjenige, der in diesen Fällen in den Mietvertrag eingetreten ist, das Grundstück veräußert. So haftet beispielsweise auch der Nacherbe als Bürge für denjenigen, an den er veräußerte, und der Vorerbe als Afterbürge.

10.

Eine letzte Konsequenz aus der vorgenommenen Berichtigung des § 571 Abs. 1 zeigt sich im Fall der Zwangsversteigerung eines vermieteten Grundstücks.

Der Ersteher des Grundstücks ist berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen. § 57 Satz 2 ZVG. Tut er es, so ist der Vermieter dem Mieter für den diesem aus der vorzeitigen Kündigung entstehenden Schaden ersatzpflichtig. Anerkannt z. B. durch Reichsgerichtsentscheidung Bd. 63, S. 66.

Wenn der Subhastat nicht der Vermieter ist, sondern der an Stelle des Vermieters in das Mietverhältnis eingetretene erste Erwerber, so träfe diesen der aus einer vom Ersteher nach § 57 Satz 2 ZVG. vorgenommenen Kündigung erwachsene Schadenersatzanspruch des Mieters nicht, wenn er nur in die sich während der Dauer seines Eigentums ergebenden Mietpflichten eingetreten wäre. In solchem Falle können für ihn Pflichten aus dem Mietverhältnisse überhaupt nicht nach dem Ende seines Eigentums entstehen. Da er jedoch nach Richtigstellung des Sinns von § 571 Abs. 1 ebenso wie der Vermieter in seiner Rechtsstellung im Mietverhältnis nicht auf die Dauer seines Eigentums beschränkt ist, so trifft ihn ebenso wie den Vermieter der aus vorzeitiger Kündigung durch den Ersteher erwachsende Schadenersatzanspruch des Mieters.

Schlußbemerkung.

Die Entstehungsursache der Worte „während der Dauer seines Eigentums" in § 571 Abs. 1.

Wie ist es wohl gekommen, daß der Grundsatz des Deutschen Bürgerlichen Gesetzbuches „Kauf bricht nicht Miete" die besprochene fehlerhafte Fassung erhalten hat, die die Ursache so vieler unbilliger Ergebnisse und Schwierigkeiten ist? Hierfür mag noch kurz eine Erklärung zu geben versucht werden.

Der erste Erwerber soll, so wollte man sagen, mit der Veräußerung des Mietgrundstücks in das Mietverhältnis eintreten. Sofort zog man den Analogieschluß, daß im Fall einer Weiterveräußerung der zweite Erwerber in den Mietvertrag eintreten werde, was dann zur Folge hatte, daß der erste Erwerber von der Veräußerung an bis zur Weiterveräußerung in der Mietobligation stand. Dieses schließliche Ergebnis antizipierte man nun aber und ließ den ersten Erwerber von vornherein nur in die von der Veräußerung an bis zur Weiterveräußerung entstehenden Mietrechte und Mietpflichten eintreten. Als ob es dasselbe wäre, wenn man Rechte und Pflichten nur auf Zeit erhält oder auf Zeit nur deshalb hat, weil man sie weiterübertrug!

Und nun lief dem Gesetzgeber ein zweiter Fehler unter, indem er „von der Veräußerung an bis zur Weiterveräußerung" identifizierte mit „von der Veräußerung an bis zum Eigentumsverlust", oder — was dasselbe ist — identifizierte mit „während der Dauer seines Eigentums". Als wäre Weiterveräußerung und Eigentumsverlust dasselbe! Eigentumsverlust ist das Genus, Veräußerung aber von diesem Genus nur die hauptsächlichste Spezies.

So dürfte der Grund dafür, daß die Rechtsstellung des ersten Erwerbers im Mietverhältnisse auf die Dauer seines Grundstückseigentums beschränkt wird, in nichts anderem als in einem zwiefachen Irrtum des Gesetzgebers zu suchen sein.